**Załącznik nr 4 do zapytania**

**Znak sprawy: 4/2025**

**Numer ogłoszenia: 2025-104047-254972**

**Data ogłoszenia: 24.11.2025 r.**

**Umowa na wykonanie robót budowlanych**

w zakresie realizacji zadania inwestycyjnego:

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

Umowa jest wynikiem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego przeprowadzonego w trybie zasady konkurencyjności o numerze postępowania …………………..

**Zawarta dnia ………………… r. w ………………** pomiędzy:

**…………………………………………………………………….**, **reprezentowanym przez ……………………………….**, zwanym dalej jako „**Zamawiający**”

a

**…………………………………………………………….**,zwanym dalej jako „**Wykonawca**”,

łącznie zwanymi „**Stronami**”, a pojedynczo „**Stroną**”, o następującej treści:

**§ 1**

* 1. Niniejsza UMOWA zostaje zawarta w związku z realizacją przez Zamawiającego przedsięwzięcia …………………………………………………………………………….
  2. Przedmiotem niniejszej umowy jest robota budowlana polegająca na wykonaniu termomodernizacji patio zimowego - izolacja i ocieplenie przestrzeni, izolacja ścian i dachu budynku zlokalizowanego przy ul. Walecznych 68A w Warszawie.
  3. Wykonawca wykona roboty budowlane z nowych (niepochodzących z odzysku) materiałów dostarczonych przez siebie i przy użyciu właściwego sprzętu, który zobowiązany jest zapewnić.
  4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z załączonym do

niniejszej umowy opisem przedmiotu zamówienia zawartym w zapytaniu ofertowym, przedmiarem robót oraz dołożeniem najwyższej staranności i zgodności wykonania ze sztuką budowlaną.

* 1. Roboty budowlane wykonywane będą pod adresem: Restauracja Pikanteria przy ul. Walecznych 68A w Warszawie.
  2. Na każde żądanie Zamawiającego i jego przedstawicieli (inspektora nadzoru inwestorskiego) Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów aktualny certyfikat, deklarację zgodności, atest lub normę techniczną. Obowiązek ten szczególnie spoczywa na Wykonawcy w chwili wbudowywania materiałów, które ulegną zanikowi lub zakryciu.

1. Wykonawca oświadcza, że realizacja zamówienia odbywać się będzie zgodnie z zasadą DNSH (Do No Significant Harm) oraz zobowiązuje się do minimalizacji oddziaływań środowiskowych.
2. Integralną częścią umowy są:
3. zapytanie ofertowe wraz z załącznikami,
4. przedmiar robót,
5. oferta wykonawcy.

**§ 2**

* + 1. Przekazanie terenu budowy i rozpoczęcie robót budowlanych nastąpi w terminie 3 dni od dnia podpisania niniejszej umowy.
    2. Wykonawca wykona przedmiot umowy określony w § 1 Umowy w terminie 120 dni od dnia podpisania umowy.
    3. W terminie 3 dni od podpisania umowy Wykonawca jest zobowiązany do dostarczenia harmonogramu robót budowlanych.
    4. Do obowiązków Zamawiającego należy:

1. Protokolarne przekazanie terenu budowy Wykonawcy w terminie, o którym mowa w § 2 ust.1.
2. Udostępnienie punktu poboru energii elektrycznej i wody.
3. Zapewnienie nadzoru inwestorskiego.
4. Dokonywanie odbiorów robót ulegających zakryciu bądź zanikających oraz odbiorów

częściowych.

1. Dokonanie odbioru końcowego.
   * 1. Obowiązkiem Wykonawcy jest:
2. Protokolarne przejęcie terenu budowy w terminie określonym w § 2 ust.1.
3. Teren prac winien być zabezpieczony przed dostępem dla osób postronnych.
4. Zabezpieczenie terenu budowy z zachowaniem najwyższej staranności i uwzględnieniem specyfiki obiektu oraz jego przeznaczenia.
5. Zorganizować zaplecze /jeśli konieczne/.
6. Terminowe wykonywanie robót.
7. Wykonywanie robót z najwyższą starannością, zgodnie z dostarczoną przez Zamawiającego dokumentacją techniczną, zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami prawa oraz sztuką budowlaną.
8. Dostarczenie materiałów, maszyn i urządzeń koniecznych do realizacji niniejszej umowy.
9. Zapewnić bieżący wywóz materiałów nieużytecznych z terenu budowy.
10. Zapewnienie przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
11. Wykonanie i utrzymanie urządzeń i obiektów tymczasowych na terenie budowy w okresie realizacji robót.
12. Zgłaszanie Zamawiającemu lub osobie przez niego wskazanej, do sprawdzenia lub odbioru robót ulegających zakryciu bądź zanikających.
13. Dostarczyć karty odpadów na utylizowane elementy pochodzące z demontażu
14. Wykonać roboty naprawcze infrastruktury technicznej, której stan techniczny na skutek realizacji robót uległ pogorszeniu, w tym roboty odtworzeniowe
15. Informowanie Zamawiającego na bieżąco o problemach i okolicznościach, które mogą

wpłynąć na jakość robót lub opóźnienie terminu wykonania robót.

1. Zgłoszenie obiektu do odbioru końcowego oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad.
2. Doprowadzenie do należytego stanu i porządku terenu budowy.
3. Ponoszenia kosztów zużycia wody i energii elektrycznej w toku wykonywania prac budowlanych.
   * 1. Wykonawca ma prawo powierzyć określone w umowie zadania podwykonawcom, z zachowaniem wymagań określonych w art. 6471 k.c.
     2. Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia o terminie wykonania i odbioru robót, o których mowa w ust. 4 pkt i) k), pocztą elektroniczną na adres wskazany przez Zamawiającego: …………………………………………………….
     3. Wykonawca zobowiązuje się przekazać Zamawiającemu (najpóźniej jeden dzień przed rozpoczęciem realizacji prac, lub w przypadku zmiany jeden dzień przed przystąpieniem nowej osoby do pracy w budynku) wykaz osób które będą realizować w jego imieniu przedmiot umowy – innych niż wskazane w wykazie osób, złożonym z ofertą Wykonawcy.
     4. Zgodnie z ofertą Wykonawcy:
4. osobą pełniącą funkcję Kierownika robót jest: ......................................................, tel. kont. …......................................., która: a) posiada uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, bez ograniczeń,
5. jest członkiem właściwej izby samorządu zawodowego, zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2014 r., poz. 1946 ze zm.) / posiada zezwolenie ................, jest członkiem organizacji .......................... (dot. podmiotów zagranicznych) – *niepotrzebne wykreślić.*

9. Wykonawca oświadcza, że przez cały okres trwania umowy będzie ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej (OC) w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na kwotę nie mniejszą niż 100 000,00 zł. Kopia opłaconej polisy stanowi załącznik do umowy.

1. Jeżeli ważność ubezpieczenia o którym mowa w ust. powyższym kończy się w trakcie realizacji umowy, Wykonawca w terminie nie później niż na 7 dni przed wygaśnięciem dotychczasowego ubezpieczenia przedstawi Zamawiającemu nową polisę lub inny dokument potwierdzający, że Wykonawca posiada ubezpieczenie określone w ust. Powyższym.
2. W przypadku braku ubezpieczenia OC potwierdzonego polisą lub innym dokumentem, Zamawiający może wstrzymać prowadzenie robót na koszt i ryzyko Wykonawcy do czasu przedstawienia stosownej polisy lub innego dokumentu, bez możliwości przedłużenia terminu wykonania prac określonego w umowie.
3. Zamawiający wymaga, aby ubezpieczenie Wykonawcy obejmowało materiały użyte do wbudowania, prowadzone roboty budowlane, ubezpieczenie od kradzieży.
4. Wykonawca pokrywa koszty wszelkich materiałów i koszty użycia narzędzi niezbędnych do wykonania umowy.
5. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za jakość materiałów zastosowanych do wykonania umowy.

**§ 3**

1. Wykonawca będzie powiadamiać inspektora nadzoru o gotowości do odbioru robót podlegających zakryciu lub zanikających wpisem do dziennika budowy. W razie nie dopełnienia tego warunku, Wykonawca obowiązany jest na własny koszt odkryć roboty lub wykonać odpowiednie odkucia lub otwory, niezbędne do zbadania wykonanych robót, a następnie przywrócić je do stanu poprzedniego.
2. Strony ustalają odbiory częściowe, nie rzadziej niż jeden raz w miesiącu. Przedmiotem odbioru częściowego są poszczególne elementy robót.
3. Wykonawca powiadomi Zamawiającego wpisem do dziennika budowy oraz pisemnie o gotowości wykonanych robót do odbioru częściowego i końcowego, składając jednocześnie wszystkie dokumenty niezbędne do rozpoczęcia odbioru.
4. Datę odbioru będzie stanowił dzień zakończenia czynności odbioru i podpisania protokołu

odbioru.

1. W przypadku stwierdzenia wad lub usterek, Wykonawca usunie je na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

**§ 4**

1. Tytułem wynagrodzenia za wykonanie roboty budowlanej Zamawiający zapłaci **kwotę netto………….. zł** **plus podatek VAT ….. % w kwocie ………… zł**, **brutto……….**
2. Wynagrodzenie będzie płatne po wykonaniu całości zamówienia oraz po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego w ciągu 30 dni od dnia doręczenia fakturyzamawiającemu.
3. Podstawą wystawienia faktury przez Wykonawcę będzie protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez Zamawiającego.
4. Należność płatna będzie na rachunek Wykonawcy wskazany na fakturze, przy czym za dzień zapłaty przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego. Wykonawca oświadcza, iż bank, który prowadzi rachunek Wykonawcy, na który przekazywane będą wpłaty z tytułu usług wynikających z umowy, prowadzi działalność operacyjną w Polsce.
5. Zmiana rachunku bankowego Wykonawcy wymaga zawarcia aneksu do umowy, przy czym Zamawiający nie będzie miał możliwości odmowy podpisania stosownego aneksu.
6. Wykonawca oświadcza, że wskazany przez niego w Umowie numer rachunku bankowego jest zawarty w wykazie, o którym mowa w art. 96b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2025, poz. 775 ze zm.), dalej ustawa o VAT.
7. W przypadku, gdy rachunek bankowy Wykonawcy, na który ma być dokonana płatność nie występuje w wykazie, o którym mowa w art. 96b ustawy o VAT, Zamawiający ma prawo do wstrzymania płatności do dnia, w którym wskazany do płatności rachunek bankowy Wykonawcy pojawi się w tym wykazie, zaś okres wstrzymania się z płatnością nie będzie uznawany za opóźnienie ani za zwłokę w zapłacie.
8. Wykonawca oświadcza, że jest zarejestrowanym podatnikiem VAT czynnym i nie jest małym podatnikiem rozliczającym się metodą kasową w rozumieniu ustawy o podatku od towarów i usług, a w przypadku zmian w tym zakresie zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić o nich Zamawiającego pod rygorem obciążenia go wszelkimi negatywnymi konsekwencjami finansowymi z tego tytułu. Wykonawca zobowiązuje się, że zrekompensuje Zamawiającemu wszelkie negatywne konsekwencje finansowe, w tym także z tytułu ewentualnej utraty przez Zamawiającego prawa do odliczenia podatku VAT, powstałe w wyniku uchybień ww. warunków lub powstałe w wyniku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 88 ust. 3a lub art. 96 ust. 9 i 9a ustawy o VAT, z tytułu ponoszenia przez Zamawiającego odpowiedzialności, o której mowa w art. 117ba ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa oraz z tytułu braku możliwości zaliczenia wydatku do kosztów podatkowych lub konieczności zmniejszenia kosztów uzyskania przychodów lub zwiększenia przychodów na zasadach określonych w art. 15d ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.
9. Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec Zamawiającego za rzetelność, prawidłowość i terminowość rozliczenia wszelkich podatków i innych należności publicznoprawnych podlegających doliczeniu do ceny.

**§ 5**

Do utrzymania stałego i bezpośredniego kontaktu z Zamawiającym, Wykonawca wyznacza: …………………………………………

§ 6

**Wykonawca udziela:**

**a) ….…miesięcznej gwarancji na wykonane roboty budowlane**

**(zgodnie ze złożoną ofertą)**

1. Udzielona gwarancja nie naruszają prawa Zamawiającego do dochodzenia roszczeń o naprawienie szkody w pełnej wysokości na zasadach określonych w KC.
2. W okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca przejmuje na siebie wszelkie obowiązki wynikające z serwisowania i konserwacji zabudowanych urządzeń, instalacji i wyposażenia mające wpływ na trwałość gwarancji producenta.
3. Serwis gwarancyjny będzie prowadzony przez ……………………………………………..
4. Wykonawca wskazuje, że serwis pogwarancyjny może być prowadzony przez ……………………………………………………………………

§ 7

Strony będą miały prawo naliczać kary umowne z następujących tytułów, w następującej wysokości:

1. W przypadku odstąpienia Wykonawcy od wykonania postanowień umowy bez zgody Zamawiającego, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy, o której mowa w §4 ust. 1 netto.
2. W przypadku odstąpienia Zamawiającego od umowy z przyczyn zawinionych przez Zamawiającego, Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy, o której mowa w §4 ust. 1 netto.
3. W przypadku zwłoki Wykonawcy w realizacji przedmiotu zamówienia, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 0,1% wartości przedmiotu umowy, o którym mowa w § 4 ust. 1 za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.
4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z jego należności, jeżeli nie  zostały jeszcze uregulowane przez Zamawiającego. Natomiast w pozostałych  przypadkach Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty kar umownych ze środków  własnych.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość ustalonych kar umownych.
6. Wykonawcy przysługuje prawo do naliczania odsetek ustawowych w przypadku zwłoki w płatności przez Zamawiającego.
7. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 25% wartości netto umowy, wskazanej w §4 ust. 1.
8. W razie nie usunięcia przez Wykonawcę w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego wad i usterek, Zamawiający jest upoważniony do ich usunięcia na koszt Wykonawcy.

§ 8

* + - 1. Strony dopuszczają możliwość zmiany postanowień niniejszej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, w przypadkach określonych w ust. 2.

2. Dopuszczalne są następujące zmiany:

2.1) zmiana terminu realizacji przedmiotu umowy, w szczególności w przypadku:

a) wystąpienia siły wyższej. Przez siłę wyższą rozumie się zdarzenia zewnętrzne, niemożliwe do przewidzenia oraz których skutkom nie można zapobiec, w szczególności: klęski żywiołowe (powódź, wichura, pożar, trzęsienie ziemi), awarie infrastruktury technicznej niezależne od Wykonawcy (np. długotrwała awaria zasilania energetycznego), akty administracyjne organów władzy uniemożliwiające prowadzenie robót, stany nadzwyczajne (epidemia, stan wyjątkowy, wojna). Za siłę wyższą nie uważa się opóźnień dostaw materiałów, problemów organizacyjnych, finansowych lub kadrowych Wykonawcy.;

b) wystąpienia okoliczności, których strony nie mogły przewidzieć pomimo zachowania należytej staranności. Przez „okoliczności, których strony nie mogły przewidzieć pomimo zachowania należytej staranności” rozumie się w szczególności: ujawnienie niezinwentaryzowanych elementów budynku lub instalacji kolidujących z zakresem robót, , opóźnienia w wydaniu decyzji administracyjnych lub uzgodnień przez właściwe organy, zmianę obowiązujących przepisów technicznych lub norm w trakcie realizacji umowy, brak dostępności materiałów lub urządzeń spowodowany czynnikami niezależnymi od Wykonawcy, a także inne zdarzenia obiektywnie niezależne od stron, które mają istotny wpływ na realizację umowy.

c) opóźnień w wydaniu decyzji, zezwoleń lub uzgodnień administracyjnych niezależnych od Stron,

d) konieczności wykonania dodatkowych robót niezbędnych do prawidłowej realizacji zamówienia;

2.2) zmiana zakresu robót, w przypadku rezygnacji z wykonania części zamówienia przez Zamawiającego lub konieczności wykonania robót zamiennych;

2.3) zmiana sposobu spełnienia świadczenia (zmiana technologiczna), w szczególności w przypadku:

a) niedostępności na rynku materiałów lub urządzeń wskazanych w dokumentacji, spowodowanej zaprzestaniem produkcji lub wycofaniem ich z rynku,

2.4) zmiana wynagrodzenia w przypadku zmiany stawki podatku VAT lub ustawowej zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, minimalnej stawki godzinowej albo składek na ubezpieczenia społeczne – jeżeli ma to wpływ na koszty realizacji niniejszej umowy;

2.5) zmiana osób wskazanych w umowie do realizacji zamówienia (kierownika robót), pod warunkiem, że osoby te będą posiadać kwalifikacje i uprawnienia wymagane w zapytaniu ofertowym;

2.6) zmiana podwykonawcy lub zakresu powierzonych mu robót, pod warunkiem spełnienia wymogów wskazanych w §10 umowy.

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

Zmiany, o których mowa powyżej, nie mogą prowadzić do zwiększenia wartości umowy, chyba że wynikają wprost ze zmiany stawki VAT.

3. Wniosek o dokonanie zmiany umowy może złożyć każda ze Stron. Wniosek powinien być sporządzony na piśmie i zawierać uzasadnienie oraz dokumenty potwierdzające wystąpienie okoliczności uzasadniających zmianę.

4. Wykonawca powinien niezwłocznie poinformować Zamawiającego na piśmie (lub e-mailowo, jeśli umowa to dopuszcza) o zdarzeniu i potrzebie zmiany.

Wniosek musi zawierać: opis zdarzenia, dowody (np. zaświadczenie producenta, inne odpowiednio do zaistniałej sytuacji), propozycję zmiany (np. wydłużenie terminu realizacji, zmiany osoby, materiałów itp. odpowiednio do zaistniałej sytuacji).

5. Zmiana postanowień umowy następuje w formie pisemnego aneksu, podpisanego przez obie Strony, pod rygorem nieważności.

6. W przypadku umów współfinansowanych ze środków Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności, Zamawiający jest zobowiązany do zgłoszenia dokonanej zmiany do Bazy Konkurencyjności (BK2021) w terminie 7 dni od dnia zawarcia aneksu.

7. Zmiany umowy mogą być wprowadzone wyłącznie w zakresie i przypadkach przewidzianych w zapytaniu ofertowym oraz w niniejszej umowie.

§ 9

* + - 1. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy jeżeli Wykonawca bez uzasadnionej przyczyny nie rozpoczął realizacji przedmiotu umowy przez okres 7 dni od dnia zawiadomienia go o udostępnieniu miejsca roboty budowlanej.
      2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonanej części umowy.

§ 10

Wykonawca może powierzyć wykonanie części robót objętych niniejszą Umową podwykonawcom wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Zamawiającego. Zgoda udzielana jest po przedłożeniu przez Wykonawcę projektu umowy zawieranej z podwykonawcą, w szczególności określającej zakres powierzonych robót, wynagrodzenie, terminy oraz warunki realizacji.

Wykonawca nie może powierzyć podwykonawcom całości robót objętych niniejszą Umową.

Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za działania i zaniechania podwykonawców oraz dalszych podwykonawców jak za własne działania i zaniechania.

Zamawiający zastrzega sobie prawo odmowy wyrażenia zgody na zawarcie lub zmianę umowy z podwykonawcą, jeżeli jej treść jest sprzeczna z postanowieniami niniejszej Umowy, przepisami prawa lub interesem Zamawiającego.

W przypadku dopuszczenia podwykonawstwa, Wykonawca jest zobowiązany zapewnić, aby termin zapłaty wynagrodzenia dla podwykonawcy nie przekraczał 30 dni od daty doręczenia faktury lub rachunku, zgodnie z art. 647¹ § 2 k.c.

W przypadku niewywiązania się przez Wykonawcę z obowiązku zapłaty na rzecz podwykonawcy, Zamawiający może – po spełnieniu przesłanek określonych w art. 647¹ § 5–7 k.c. – dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy z pominięciem Wykonawcy.

Wszelkie zmiany podwykonawców, zakresu robót im powierzonych lub dalsze podzlecenie prac wymagają każdorazowo pisemnej zgody Zamawiającego pod rygorem nieważności.

Wykonawca zobowiązuje się do prowadzenia ewidencji podwykonawców i przedstawiania jej Zamawiającemu na każde jego żądanie.

Wykonawca oświadcza, że wybór podwykonawców będzie dokonywany zgodnie z zasadą konkurencyjności, przejrzystości oraz zakazem konfliktu interesów, obowiązującymi w ramach realizacji projektów współfinansowanych ze środków Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO).

§ 11

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
3. Ewentualne spory wynikłe pomiędzy stronami na tle realizacji umowy Strony rozstrzygać będą polubownie, a w razie niedojścia do porozumienia poddają rozstrzygnięciu Sądowi powszechnemu właściwemu miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**ZAMAWIAJĄCY WYKONAWCA**